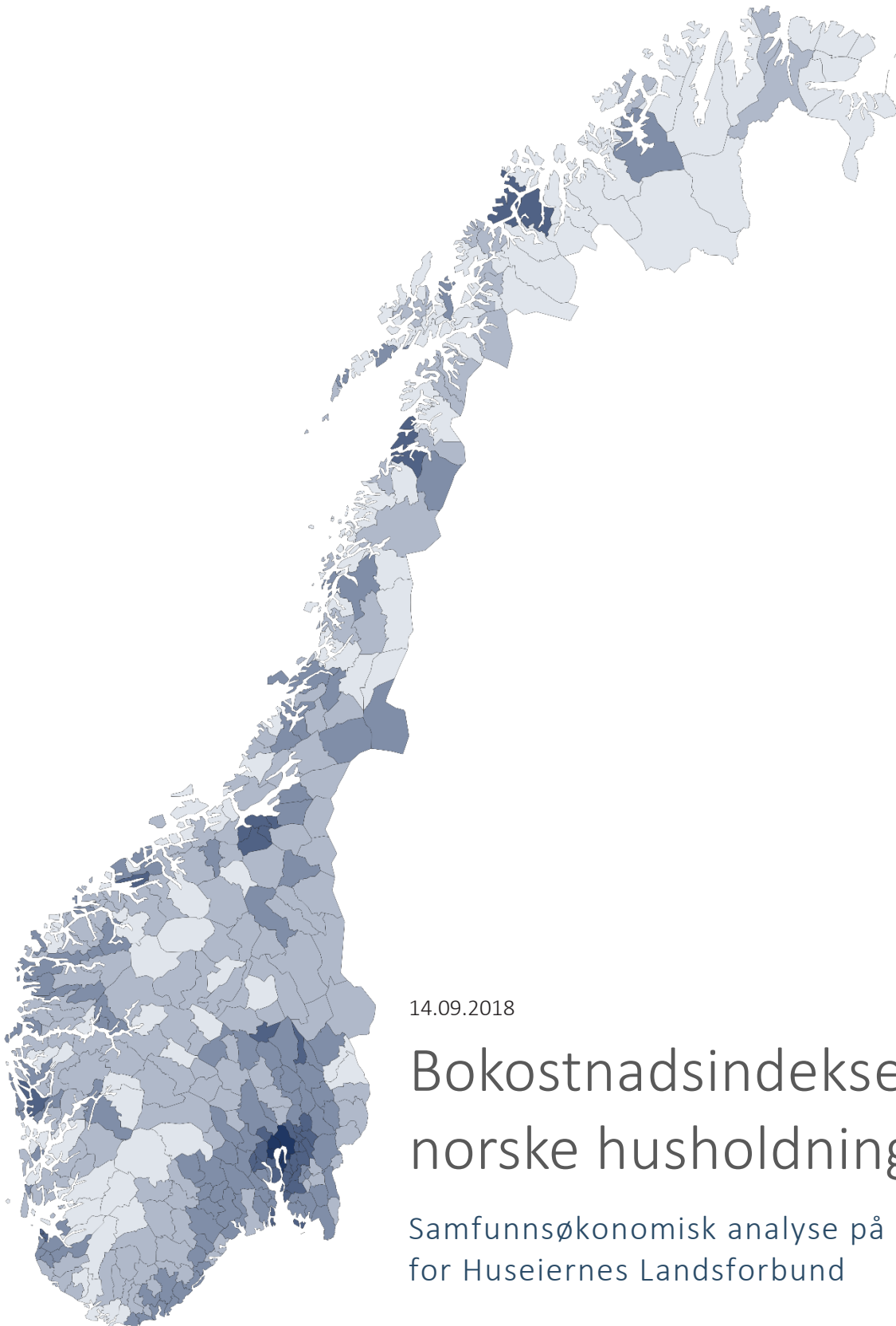




14.09.2018

Bokostnadsindeksen for norske husholdninger

Samfunnsøkonomisk analyse på oppdrag for Huseiernes Landsforbund

Rapport nr. 23-2018 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS
ISBN-nummer: 978-82-8395-014-4
Oppdragsgiver: Huseiernes Landsforbund
Forsidefoto: Kartgrunnlag fra Kartverket, bearbeidet av SØA
Tilgjengelighet: Offentlig
Dato for ferdistilling: 14. september 2018
Forfattere: Andreas Benedictow og Bjørn Gran

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B
N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS har utarbeidet denne rapporten på oppdrag for Huseiernes Landsforbund. I rapporten beregner vi en bokostnadsindeks som har til hensikt å vise detaljert utvikling i bokostnadene for en gjennomsnittlig husholdning. Beregningene er gjennomført for alle norske kommuner. Rapporten dokumenterer og drøfter metodene som er brukt og presenterer resultater fra beregningene.

Takk til oppdragsgiver for et spennende prosjekt, gode innspill og et godt samarbeid underveis. Samfunnsøkonomisk analyse AS er ansvarlig for rapportens innhold..

Oslo, 12.09.2018

Andreas Benedictow
Prosjektleder
Samfunnsøkonomisk analyse AS

Sammendrag

Den norske boligmodellen innebærer at de aller fleste eier egen bolig i Norge. Det betyr også at husholdningene tar på seg en rekke utgifter. De fleste har et lån som må betjenes og er dermed utsatt for svingninger i rentenivået. Flertallet av norske kommuner har innført eiendomsskatt på bolig, mens alle kommunene krever inn gebyrer for tjenester som vann, avløp, renovasjon og feiing. En husholdning har også behov for energi til både oppvarming av boligen, matlaging og andre husholdningssysler samt forsikring. Å eie og ta vare på egen bolig innebærer dessuten kostnader både til vedlikehold og oppgraderinger i takt med velstandsøkningen i samfunnet.

Utviklingen i kostnadene ved å bo i egen bolig er interessant både i et privatøkonomisk og makroøkonomisk perspektiv. Kostnader til bolig utgjør en stor andel av husholdningenes forbruk¹. En reduksjon i bokostnadene vil for eksempel slå rett inn i den private økonomien, og øke mulighetene til å konsumere andre varer og tjenester med ringvirkninger til makroøkonomien.

Vi har beregnet bokostnadene for en gjennomsnittlig husholdning i Norge, definert ved en enebolig på 120 kvm. Formålet er å få bedre oversikt over hvordan bokostnadene utvikler seg over tid, både de samlede kostnadene og underkomponenter på et relativt detaljert nivå. Kostnadene beregnes på kommunalt nivå, som muliggjør sammenlikninger på tvers av regioner.

Vi finner at bokostnadene samlet sett har variert noe over tid. Nominelt var de på om lag samme nivå i 2016 som i 2010. Både justert for konsumprisutviklingen og som andel av disponibel inntekt gikk de dermed noe ned i den samme perioden. Fra 2016 til 2017 økte imidlertid bokostnadene både nominelt og reelt. Et interessant skille går mellom markedsbestemte kostnader og myndighetsbestemte kostnader. Markedsbestemte kostnader har de siste årene vært preget av lave renter og lave strømpriser. Myndighetsbestemte bokostnader har derimot økt gjennom hele dataperioden fra 2010 – 2017 som følge av at alle hovedkomponentene har gått opp, både myndighetsbestemte energikostnader, eiendomsskatt og kommunale avgifter.

Bokostnadene varierer også betydelig på tvers av landet, både med hensyn til nivå og utvikling. Det er særlig stor forskjell i boligpriser fra storbyene til de mindre kommunene i innlandet og langs kysten, som blant annet påvirker hvor stort lån husholdningene må ta opp for å kjøpe boligen, og dermed rentekostnadene. Både eiendomsskatt og kommunale gebyrer bestemmes dessuten i hver enkelt kommune, noe som bidrar til kommunale variasjoner.

Denne rapporten dokumenterer at lavt rentenivå sammen med lave strømpriser gjennom perioden har bidratt til å holde husholdningenes totale bokostnader stabile. Den økningen som kom mellom 2016 og 2017 kan imidlertid bli forsterket de neste årene. Varslede renteøkninger, økning i nettleie og strømpriser, vekst i gebyrer for vann- og avløp og en økning i eiendomsskatten innebærer risiko for at husholdningenes totale bokostnader vil øke utover forventet reallønnsvekst.

¹ I 2012 utgjorde utgiftskomponenten «Bolig, lys og brensel» 31,2 prosent av husholdningenes forbruk.

Innhold

Forord	III
Sammendrag	IV
1 Innledning	6
1.1 Boligtype og boligstørrelse	7
1.2 Hvilke kostnadselementer inngår	8
1.3 Beregning av en nasjonal bokostnadsindeks	8
1.4 Rapportens oppbygning	8
2 Kostnadselementer i bokostnadsindeksen	9
2.1 Eiendomsskatt	9
2.1.1 Eiendomsskatt for enebolig på 120 kvm	10
2.2 Kommunale gebyrer	11
2.3 Energikostnader	12
2.3.1 Energibruk og energikilder	12
2.3.2 Kostnad ved innkjøp av elektrisitet	13
2.4 Rentekostnader	18
2.5 Forsikring	21
2.6 Vedlikeholdskostnader	22
3 Bokostnadsindeksen – Resultater	23
3.1 Bokostnadsindeksen	23
3.1.1 Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer	24
3.1.2 Kommunale forskjeller	25
3.2 Bokostnadene sammenlignet med andre priser i samfunnet	26
3.2.1 Bokostnader som andel av inntekt	28
3.3 Skiftberegninger	28
3.3.1 Renteøkning	28
3.3.2 Ti prosent økning i kostnadselementene	29

1 Innledning

I Norge eier om lag 80 prosent av husholdningene egen bolig til enhver tid. Det betyr at en enda høyere andel eier bolig i løpet av livet. Dette er svært høyt i en internasjonal kontekst.² Den norske boligmodellen går tilbake til krigen, og var en del av strategien for å bygge opp landet og et virkemiddel mot fattigdom og ulikhet. Det har hele tiden vært bred politisk enighet om at nordmenn skal eie egen bolig. Selveie har derfor også vært begünstiget gjennom skattesystemet. Boligen er nordmenns viktigste formuesobjekt og spareform. Den høye andelen boligeiere bidrar til en jevnere formuesfordeling, og spredt eierskap bidrar trolig til å styrke fellesskapet og demokratiet. Et annet viktig argument for selveie er at folk tar bedre vare på det de eier selv, sørger for bedre vedlikehold og oppgraderinger og dermed en høyere bostandard. Dette gir også ringvirkninger til resten av økonomien og er med på å gjøre boligeierne til en viktig drivkraft økonomisk utvikling.

Det å eie³ og bo i egen bolig innebærer også at husholdningen tar på seg en rekke utgifter. For det første vil de fleste husholdninger finansiere boligkjøpet gjennom å ta opp et større lån. Dette lånet må betjenes. Videre har flertallet av norske kommuner innført eiendomsskatt på bolig, mens alle kommunene krever inn gebyrer for tjenester som vann, avløp, renovasjon og feiing. En husholdning har også behov for energi til både oppvarming av boligen, matlaging og andre husholdningssysler. I tillegg har de fleste boliger husforsikring. Til sist vil det å eie og ta vare på egen bolig innebære vedlikeholdskostnader for å opprettholde standarden på boligen, og i mange tilfeller vil husholdningene oppgradere standarden på boligen i takt med velstandsøkningen i samfunnet.

Utviklingen i kostnadene ved å bo i egen bolig er interessant både i et privatøkonomisk og makroøkonomisk perspektiv. Kostnader til bolig utgjør en stor andel av husholdningenes forbruk⁴. For husholdningene vil for eksempel en reduksjon i bokostnadene slå rett inn i den private økonomien, og øke mulighetene til både å konsumere mer av andre varer og tjenester og til å spare mer. Dersom (nær) alle husholdninger på denne måten får økte konsummuligheter vil dette videre gi utslag i økt samlet konsum og dermed gi ytterligere makroøkonomiske virkninger på sysselsetting, arbeidsledighet, pris- og lønnsvekst og så videre.

Vi har beregnet bokostnadene for en gjennomsnittlig husholdning i Norge, definert ved en enebolig på 120 kvm. Formålet er å øke kunnskapen om temaet og å få bedre oversikt over hvordan bokostnadene utvikler seg over tid. Indeksen skal vise utviklingen i boligeieres kostnader knyttet til boligen, både de samlede kostnadene og underkomponenter på et detaljert nivå. Indeksen vil også være et effektivt virkemiddel for å sammenligne hvordan bokostnadene utvikler seg i forhold til både pris- og inntektsvekst ellers i samfunnet.

Kostnadene ved å eie egen bolig varierer på tvers av landet. For det første er det stor forskjell i boligpriser fra storbyene til de mindre kommunene i innlandet og langs kysten, noe som gir seg utslag i hvor stort lån husholdningene må ta opp for å kjøpe boligen, og dermed direkte utslag i rentekostnadene. Videre er både eiendomsskatt og kommunale gebyrer bestemt i hver enkelt kommune, noe som gir grunn for store kommunale variasjoner. Det har vært

² I Europa er det kun i noen Østeuropeiske land at andelen selveiere er høyere. Disse landene skiller seg imidlertid klart fra Norge ved at boligene i svært liten grad belånt, se for eksempel Eurostat (2017), figur 2.

³ Vi fokuserer i denne rapporten på bokostnadene ved å eie egen bolig. Imidlertid vil de fleste av disse kostnadene også være med å bestemme

kostnadene ved å leie bolig, både direkte (energikostnader og innboforsikring) og indirekte (rentekostnader for eier, eiendomsskatt, kommunale gebyrer, husforsikring og vedlikehold) ved å dekke utgiftene til utleier.

⁴ I 2012 utgjorde utgiftskomponenten «Bolig, lys og brensel» 31,2 prosent av husholdningenes forbruk.

et viktig delmål å få mer innsikt i disse regionale variasjonene. Vi har derfor utviklet bokostnadsindeksen på kommunenivå.

Kort oppsummert gjør dermed bokostnadsindeksen det mulig å:

- Følge utviklingen i bokostnadene over **tid**, og sammenligne med andre priser i samfunnet (som prisutviklingen og lønnsutviklingen)
- Følge med på hvordan bokostnadene varierer **geografisk** (mellom kommuner)
- Følge og sammenlikne utviklingen i de ulike kostnadskomponentene
 - Herunder sammenlikne utviklingen i markeds- og myndighetsstyrte kostnadskomponenter

Generelt i rapporten viser vi alle kostnader i nominell kroneverdi. Til slutt i rapporten, kapittel 3, justerer vi bokostnadene med både prisutviklingen ellers i samfunnet (KPI) og lønnsutviklingen. Dette er interessant for å se hvordan bokostnadene har endret seg sammenlignet med det generelle pris- og lønnsnivået. Vi tar også for oss utviklingen som andel av husholdningenes inntekter.

1.1 Boligtype og boligstørrelse

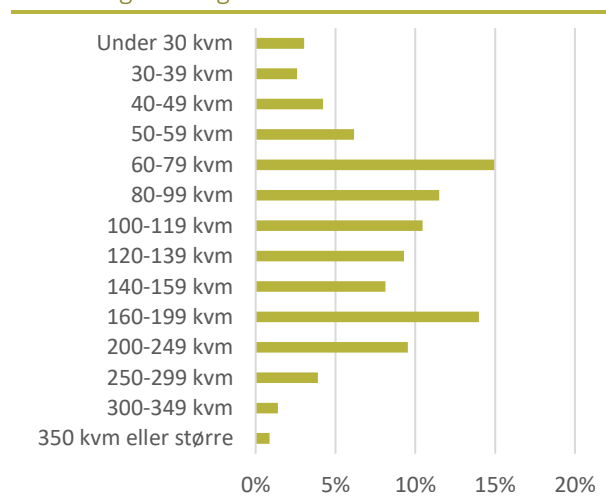
Det er stor variasjon i boligstandard blant boligeiere. Noen husholdninger bor i små 1-roms leiligheter på 20 kvadratmeter, mens andre husholdninger bor i store villaer på flere hundre kvadratmeter og med egen hage. Standarden og størrelsen på boligen har selvfølgelig stor betydning for kostnadene ved å bo i den enkelte bolig. Den store variasjonen gjør det derfor utfordrende å definere en gjennomsnittlig

bostandard blant den norske befolkningen. Det har vi heller ikke tatt sikte på i denne rapporten.

I 2018 var det 2 547 732 boliger⁵ i Norge. 50 prosent av disse var eneboliger, 24 prosent var leiligheter, 21 prosent var tomannsboliger eller rekkehus, og resten bestod av bofelleskap og andre bygningstyper. Videre er nesten $\frac{3}{4}$ av boligmassen selveierboliger, mens bare 14 prosent er borettslag⁶.

Også størrelsen på boligene varierer betydelig, både mellom boligtyper og innad blant boligtyper. I Figur 1.1 viser vi fordelingen etter bruksareal for alle boliger i Norge i 2018. Figuren viser at det er stor variasjon, og at det er størst andel boliger innenfor intervallet 60-79 kvadratmeter. Figuren er noe misvisende ettersom intervallene øker etter hvert som boligstørrelsen øker. Dersom man tar hensyn til antall kvadratmeter i hvert intervall⁷, er neste på listen 80-99 kvadratmeter, 100-119 kvadratmeter og 120-139 kvadratmeter.

Figur 1.1
Fordeling av boligmassen etter bruksareal.



Kilde: SSB

⁵ Beboede og ubeboede, ifølge SSB.

⁶ Videre er 7 prosent eid av private foretak, 3 prosent kommunalt eid, 0,5 prosent statlig- eller fylkeseie og 2 prosent har ikke opplysninger.

⁷ Rent teknisk innebærer dette å dividere antall boliger innenfor hver kategori med antall kvadratmeter i denne kategorien.

I beregningene av husholdningers bokostnader har vi lagt til grunn forutsetninger om at boligen er en selveiet enebolig på 120 kvadratmeter. Forutsetningen om boligtype er basert på at enebolig er det mest utbredte blant alle husholdninger i landet. Når det gjelder boligstørrelse, ser vi fra Figur 1.1 at det er betydelig variasjon i dette. Av tekniske grunner har vi lagt til grunn en størrelse på 120 kvadratmeter for en standard enebolig. Denne forutsetningen er blant annet gjort med bakgrunn i at Statistisk sentralbyrå publiserer en rekke statistikker for eneboliger på 120 kvadratmeter, blant annet statistikk for eiendomsskatt og kommunale gebyrer. Videre viser rapporten Revold m.fl. (2018)⁸ at gjennomsnittlig boligstørrelse i Norge var 121 kvadratmeter i 2015.

1.2 Hvilke kostnadselementer inngår

Som omtalt tidligere består husholdningenes utgifter knyttet til å bo i sin egen bolig av en rekke kostnadselementer. I bokostnadsindeksen har vi valgt å se inkludere kostnadselementer:

- Eiendomsskatt
- Kommunale gebyrer
- Energikostnader
- Rentekostnader
- Forsikring
- Vedlikehold av egen bolig

Innledningsvis ble andre kostnadselementer også vurdert. Blant annet kostnadene til kommunikasjon (som bredbånd, tv-tjenester og NRK-lisens) vurdert ettersom dette inngår i de aller fleste husholdningers utgiftsposter. Vi har valgt å utelate denne utgiftsposten ettersom dette er løsere knyttet til det å eie sin egen bolig, og er tettere knyttet direkte til konsum enn de øvrige kostnadselementene på listen.

Dette er også i tråd med bokostnadsbegrepet som SSB opererer med i levekårsundersøkelsen.⁹

1.3 Beregning av en nasjonal bokostnadsindeks

Vi har utarbeidet alle kostnadselementene som inngår i bokostnadsindeksen for alle landets kommuner¹⁰. For enkelte av kostnadselementene (eiendomsskatt og kommunale avgifter) foreligger det statistikk på kommunenivå, mens for andre kostnadselementer (rentekostnader, energikostnader, forsikring og vedlikehold) har vi beregnet tall på kommunenivå. Utviklingen av indeksen gir dermed sammenliknbar informasjon om utviklingen i alle konstandselementene på kommunenivå.

Den *nasjonale* indeksen består av det vektete gjennomsnittet av bokostnadene på kommunenivå, hvor befolkningsstatistikk er benyttet til å vekte tallene.

1.4 Rapportens oppbygging

I kapittel 2 presenteres kostnadselementene som inngår i indeksen, samt hvilke metoder, kilder og forutsetninger som er benyttet for å utarbeide de enkelte kostnadselementene.

I kapittel 3 samler vi alle de enkelte kostnadselementene til en samlet bokostnadsindeks på kommunalt og nasjonalt nivå. Videre ser vi på utviklingen i bokostnadsindeksen, nominelt og sammenlignet med prisvekst (KPI) og inntektsvekst (årslønnsvækst). Vi viser også noen eksempler på geografiske variasjoner og utviklingen i de ulike underkomponentene. Til slutt gjennomfører vi noen skiftberegninger for å illustrere hvordan de samlede bokostnadene endres ved endringer i underkomponentene.

⁸ Revold, M.K., Sandvik, L. og With, M.L (2018): Bolig og boforhold – for befolkningen og utsatte grupper. SSB rapporter 2018/13.

⁹ SSB (Boforhold, levekårsundersøkelsen 2015) **Total bokostnad**, samlebøp for ulike poster som inngår i forbruk knyttet til bolig: Årlig sum for

utgifter til husleie, fellesutgifter, renter på boliglån (avdrag ikke regnet med), boligforsikring, kommunale avgifter, elektrisitet og brensel, samt utgifter til vedlikehold.

¹⁰ Vi har tatt utgangspunkt i gjeldende kommunestruktur 1. januar 2018.

2 Kostnadselementer i bokostnadsindeksen

2.1 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som mange kommuner utskriver med hjemmel i lov om eiendomsskatt av juni 1975 nr. 29 (eigedomsskatte-
lova). Etter loven er det kommunestyret som avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen.

I 2018 var det 290 kommuner¹¹ som hadde eiendomsskatt på bolig i Norge. Dette tilsvarer 69 prosent av alle kommuner i landet. I fylkene Hedmark (95%), Sogn og Fjordane (85%), Finnmark (84%) og Østfold (83%) er andelen av kommuner med eiendomsskatt på bolig høyest. I fylkene Akershus (32%) og Vestfold (33%) er andelen med eiendomsskatt lavest.

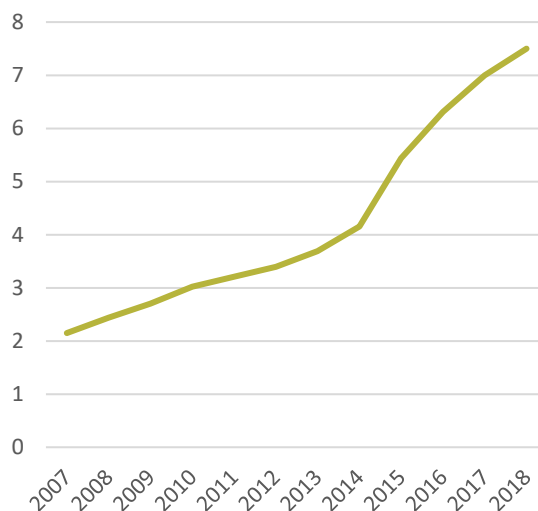
Eiendomsskatte-loven §§ 11 til 13 regulerer hvilke skattesatser kommunene kan benytte ved utskriving av eiendomsskatt. Utgangspunktet er at kommunestyret fastsetter en generell skattesats som gjelder for alle typer eiendommer. Unntak fra dette utgangspunktet forutsetter hjemmel i loven. Her skal den generelle skattesatsen oppgis. Adgangen til å fastsette forskjellige (differensierte) skattesatser for ulike typer eiendommer reguleres av eiendomsskatte-loven § 12.

Selv om det er opp til kommunestyret å fastsette den generelle skattesatsen for eiendom, reguleres nivået og tillatt endringshastighet. Etter gjeldende regler kan en kommune som vil innføre eiendomsskatt maksimalt sette satsen til to promille det første året og deretter øke den med inntil to promille årlig inntil maksgrensen på syv promille nås.

Hvor høyt kommunene med eiendomsskatt velger å legge skattesatsen varierte betydelig i 2017, jf. Figur 2.2. Nesten to tredeler av kommunene med eiendomsskatt i 2017 har skattesats på bolig og fritidseiendom på mellom 2-4 promille, mens de resterende har mellom 5-7 promille.

Norske kommuner hadde i 2017 eiendomsskatteinntekter på 7,1 milliarder kroner fra bolig, og for 2018 har kommunene budsjettert med eiendomsskatteinntekter på 7,5 milliarder kroner. Dersom dette slår til har omfanget av eiendomsskatteinntekter dermed økt med 249 prosent siden 2007.

Figur 2.1
Samlede inntekter fra eiendomsskatt på bolig.
Milliarder kroner

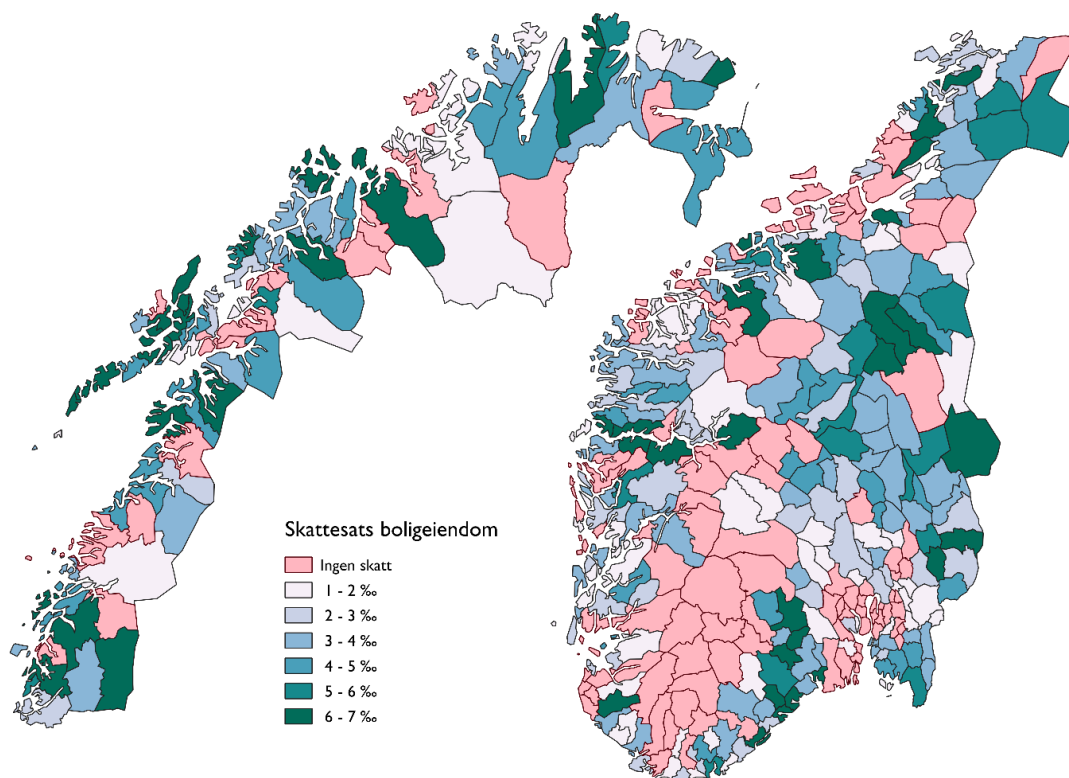


Kilde: SSB

¹¹ Dette inkluderer Ulstein og Sykkylven, selv om de har oppgitt til SSB at eiendomsskatten for en bolig på 120 kvadratmeter var 0 kroner.

Figur 2.2

Eiendomsskattesats i norske kommuner per 2017.



Kartgrunnlag: Kartverket
Kilde: Statistisk sentralbyrå (SSB)

2.1.1 Eiendomsskatt for enebolig på 120 kvm

Utviklingen i eiendomsskatten for en eiendom avhenger av to ting, nivået på skattesatsen i kommunen og verdsettingen av boligeiendommen. Dermed er det to kilder til endret eiendomsskatt, både endringer i skattesatsen og ved endringer i eiendomsprisene i kommunen.

Alle kommuner i landet oppgir nivået på eiendomsskatt for en standard enebolig på 120 kvadratmeter til SSB i forbindelse med sin rapportering til KOSTRA. Tallene for eiendomsskatt i denne rapporten er basert på dette tallgrunnlaget, og bearbejdet av SSB i en årlig leveranse til Huseiernes Landsforbund.

For å beregne en gjennomsnittlig eiendomsskatt i landet, har vi vektet tallene for hver kommune med antall innbyggere. I beregningen inkluderer vi alle kommuner, også de kommunene som ikke har eiendomsskatt. Figur 2.3 viser at gjennomsnittlig eiendomsskatt for en enebolig på 120 kvadratmeter økte fra 1 354 kroner i 2010 til 3 199 kroner i 2017, en økning på 136 prosent.

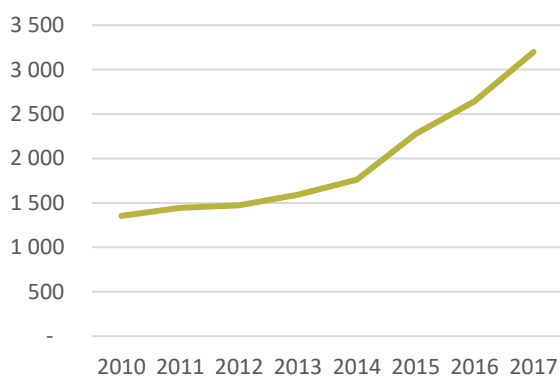
Det er flere kilder til økningen i gjennomsnittlig eiendomsskatt på landsbasis. For det første har antall kommuner som krever inn eiendomsskatt på boligeiendom økt i perioden. Ifølge tallene fra KOSTRA var det 179 kommuner som oppga inntekter fra eiendomsskatt i 2010. I 2017 har dette økt til 279 av landets 422 kommuner.

En annen kilde er at boligprisene har økt, noe som påvirker skattegrunnlaget direkte og dermed nivået på eiendomsskatten. I perioden 2010 til 2017 økte prisene på 120 kvm enebolig med 44 prosent på landsbasis.

En tredje mulig kilde for endringer gjennomsnittlig eiendomsskatt er nivået på skattesatsen. For å skille ut denne effekten har vi sett på utviklingen i skattesats for kommunene som har hatt eiendomsskatt i hele perioden.¹²

Det er stor variasjon i utviklingen i skattesats mellom ulike kommuner i perioden. I utvalget på om lag 180 kommuner, er det 74 av kommunene som har økt skattesatsen, mens det er 83 kommuner som har redusert skattesatsen. Gjennomsnittlig skattesats har imidlertid økt noe, fra 4,2 til 4,4 promille i 2017. Denne gjennomgangen viser dermed at det gjennomsnittlig skattesats har vært nokså stabil i perioden, men har økt noe.

Figur 2.3
Gjennomsnittlig eiendomsskatt. Kroner per enebolig på 120 kvadratmeter.



Kilde: SSB

¹² Vi har sammenlignet skattesatsen i 2011 med skattesatsen i 2017. 2011 er valgt fordi det er det tidligste året vi har informasjon om skattesats på boligeiendom.

¹³ Tallene for vannavgift er basert på beregnet vannforbruk etter kommunens satser for stipulert forbruk eller et vannforbruk på 150 kubikkmeter i

2.2 Kommunale gebyrer

Noen av kommunenes utgifter finansieres gjennom gebyrer fra innbyggerne. Dette gjelder tekniske tjenester som feiing, vannforsyning, avløp og renovasjon. De samlede gebyrene som kommunene kan kreve inn for disse tjenestene begrenses oppad av hva det koster å levere tjenesten, det vil si at selvkost setter en øvre ramme for hva kommunen kan kreve inn i kommunale avgifter.

Grunnlaget for beregningen av kommunale gebyrer er basert på tallgrunnlag fra Statistisk sentralbyrå som bestilles årlig av Huseiernes Landsforbund. Tallmaterialet gjengir vektete tall for årlige kommunale gebyrer for en bolig på 120 kvadratmeter for de fire tjenestene vann¹³, avløp, feiing og renovasjon. Tallene er oppgitt inkludert merverdiavgift.

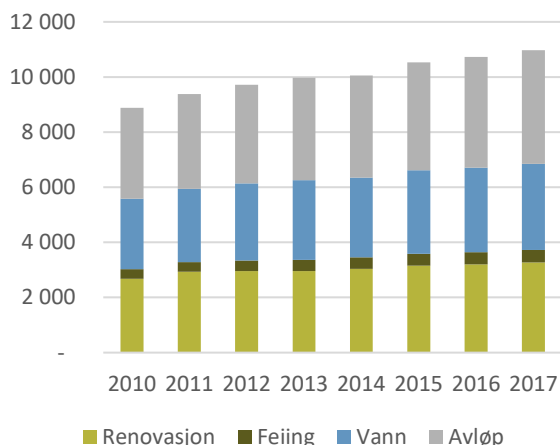
Ved å vekte opp de kommunale tallene med befolkningsstatistikk, finner vi i våre beregninger at en husholdning i Norge med en bolig på 120 kvadratmeter i gjennomsnitt betalte 10 972 kroner i kommunale avgifter i 2017.¹⁴ Dette er en økning på snaut 2.100 kroner, eller 23 prosent siden 2010. Fra 2016 til 2017 har utgiftene til kommunale gebyrer økt med 2,3 prosent. Som vi ser fra Figur 2.4 har alle under-elementene økt jevnt siden 2010. Dette er også gjengitt i Tabell 2.1.

året i de kommuner der det er vanligst å betale etter faktisk forbruk målt med vannmåler.

¹⁴ Kommunetallene er vektet med innbyggertallet i kommunen i 2017.

Figur 2.4

Gjennomsnittlig kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

Tabell 2.1

Gjennomsnittlig kommunale gebyrer i 2017. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter og prosent endring fra 2010 og 2016

	2017	Endring fra	
		2010-2017	2016-2017
Renovasjon	3 269	22 %	2,0 %
Feiing	457	31 %	3,0 %
Vann	3 124	23 %	2,1 %
Avløp	4 121	25 %	2,5 %
Samlet	10 972	23 %	2,3 %

Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

2.3 Energikostnader

Energikostnadene til en husholdning er avhengig av både den årlige energibruken, hvilken energikilde husholdningen benytter, samt prisutviklingen på energikildene. Nedenfor går vi gjennom forutsetningene vi har lagt til grunn i analysen.

2.3.1 Energibruk og energikilder

Energibruken for en husholdning varierer både med antall personer i husholdningen, boligstørrelse, boligens oppbygning og hvilke vaner husholdningsmedlemmene har. I tillegg vil utetemperaturen gjennom året påvirke hvor stort oppvarmingsbehov husholdningene har, og dermed påvirke samlet energibruk.

Vi har tatt utgangspunkt i statistikk fra SSB når vi har lagt til grunn gjennomsnittlig energibruk for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter. Ifølge SSB var gjennomsnittlig årlig energiforbruk på 183 kWh per kvadratmeter for eneboliger i størrelsen 100-149 kvadratmeter i 2012¹⁵. Basert på dette legger vi til grunn et årlig energiforbruk for en enebolig på 120 kvadratmeter på 21 960 kWh.

Det finnes mange ulike oppvarmingskilder for en bolig. Ifølge Levekårsundersøkelsen til SSB er elektrisitet den mest utbredte. Om lag halvparten av husholdningene svarer at elektrisitet er den viktigste oppvarmingskilden. I 2015 var andelen av husholdningene som hadde ved eller pellets som viktigste oppvarmingskilde på 16 prosent, mens den var 38 prosent for vannbåren varme eller varmepumpe.

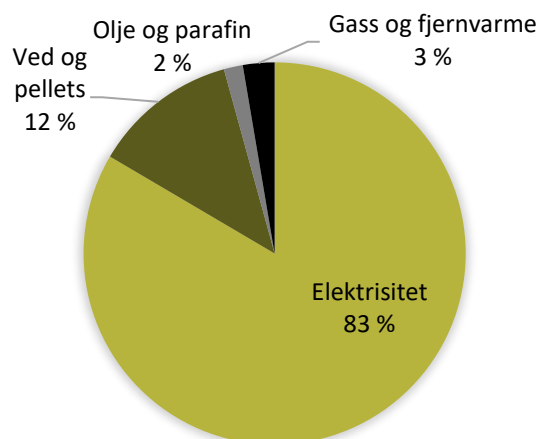
Dersom man ser på energibruk etter energikilde, er det også elektrisitet som kommer klart høyest ut. Ifølge statistikken over energiforbruk i husholdninger fra 2017, utgjorde elektrisitet hele 83 prosent

¹⁵ 2012 var det siste tilgjengelige statistikkåret med energiforbruk etter boligareal (Tabell 10581). Dette tallet stemmer godt overens med statistikken

over samlet energiforbruk i husholdningene (Tabell 11563) som viser et gjennomsnittlig årlig forbruk i 2012 på 21 632 kWh.

av energiforbruket. Deretter fulgte ved, pellets og vedbriketter med 12 prosent, gass og fjernvarme med 3 prosent og olje og parafin med 2 prosent, se Figur 2.5.

Figur 2.5
Gjennomsnittlig energiforbruk per husholdning etter energikilde i 2017. Prosent



Kilde: SSB

Som en forenkling og med hensyn til datatilgjengelighet, har vi valgt å legge til grunn at en standard enebolig på 120 kvadratmeter benytter elektrisitet som sin oppvarmingskilde, og vi har derfor beregnet prisutviklingen på denne energikilden.

Et alternativ til dette, er å utvikle en egen indeks for brenselpriser som tar hensyn til prisendringer på både elektrisitet og andre typer brensel. Vi har imidlertid valgt å ikke gjøre det i utarbeidelsen av denne indeksen.

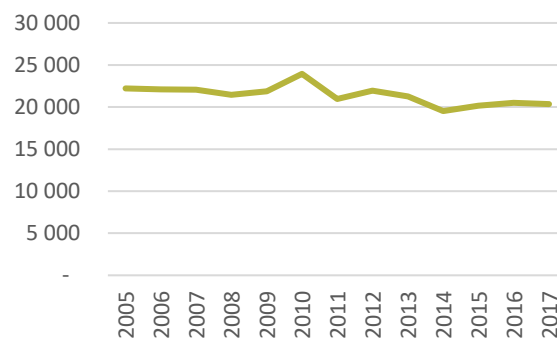
Utvikling i energibruk over tid

Energiforbruket til en husholdning varierer både gjennom dagen, årstidene og mellom år. Spesielt vil år med kalde vintre innebære et høyere energiforbruk ved oppvarming av boligen.

Energiforbruket til en gjennomsnittlig husholdning i Norge har ligget på om lag 20-23 000 kWh timer årlig, men det er noen svingninger mellom år. Som vi

ser fra Figur 2.6 var det et toppår i 2010 med et energiforbruk for en gjennomsnittlig husholdning på om lag 24 000 kWh, mens det laveste nivået ble registrert i 2014 med om lag 19 500 kWh dette året.

Figur 2.6
Gjennomsnittlig energiforbruk per husholdning 2005-2017. kWh



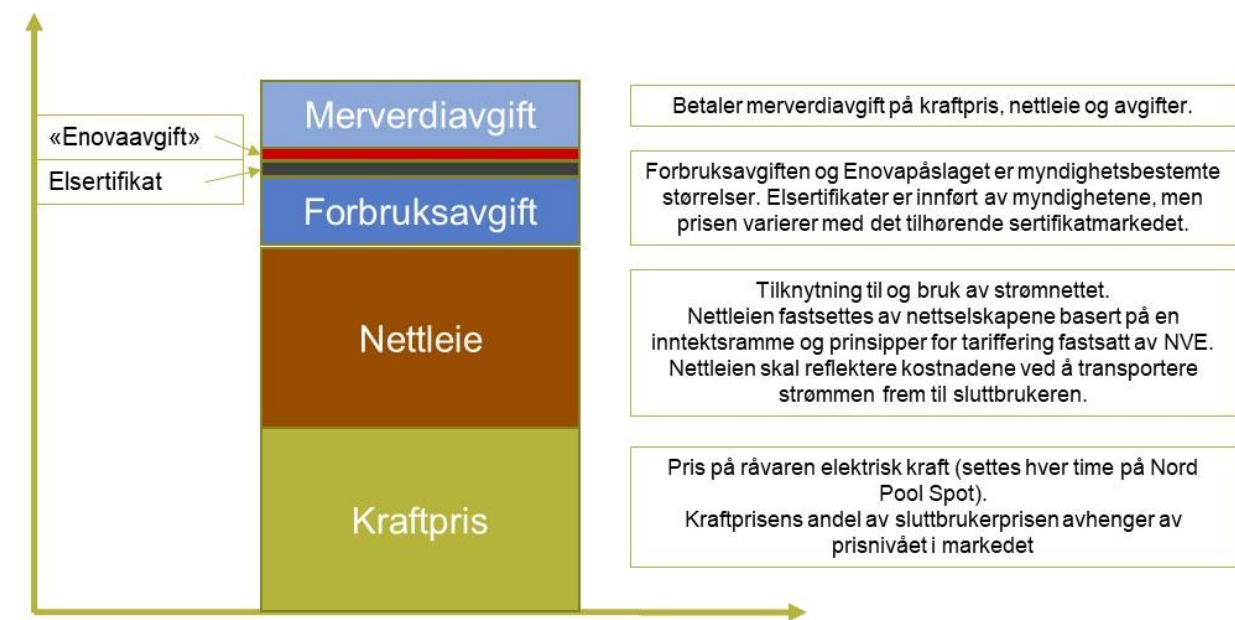
Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

2.3.2 Kostnad ved innkjøp av elektrisitet

Strømregningen for en husholdning (sluttbruker) består av en rekke ulike komponenter. Overordnet kan elektrisitetskostnadene deles opp i råvaren elektrisk kraft (kraftprisen), bruk og tilknytning til strømmettet (nettleie), forbruksavgift og merverdiavgift. I tillegg kommer et påslag som er øremerket Energifondet (Enova-avgiften) og betaling av elsertifikater, jf. Figur 2.7. Prisene på de ulike komponentene bestemmes på forskjellige måter. Mens både kraftprisen og prisen på elsertifikater bestemmes på det åpne markedet, og dermed varierer med tilbud og etterspørsel, er nivået på nettleien bestemt av en inntektsramme fastsatt av NVE. Videre er nivået på forbruksavgift og «enovapåslaget» myndighetsbestemt.

I utarbeidelsen av bokostnadsindeksen har vi samlet inn statistikk for alle disse kostnadselementene på kommunenivå der dette har vært tilgjengelig. I de tilfeller statistikken ikke er fordelt på kommune, har vi gjort noen forutsetninger som dokumenteres i dette avsnittet.

Figur 2.7
Elektrisitetsprisen – hva består den av?



Kilde: Statnett, NVE, bearbeidet av SØA

Kraftprisen

Kraftprisen kan variere gjennom året, og den kan også variere regionalt. Norges kraftproduksjon består nesten utelukkende av vannkraft, og strømprisene er derfor svært tett knyttet til nedbørsmengden og tidspunktet for nedbøren. Kraftprisene settes på den nordiske kraftbørsen Nord Pool Spot, hvor det i 2018 opereres med fem forskjellige geografiske prissoner i Norge. Husholdningene forholder seg imidlertid ikke direkte til kraftbørsen, men kjøper strøm fra strømselskapene hvor man kan velge mellom ulike strømvavtaler, som fast pris, standard variabel pris eller spotpris med påslag.

Vi har beregnet kraftprisen til sluttbrukerne på kommunenivå i fire steg:

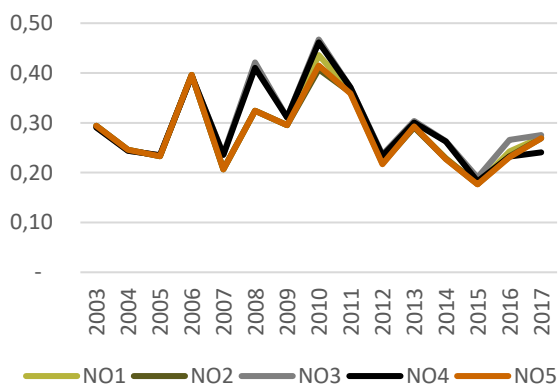
1. Vi har samlet inn årlig statistikk over gjennomsnittlig kraftpris per kWh for fem ulike prissoner, NO1-NO5. Dette dekker utviklingen i prisen på råvaren elektrisitet som strømlleverandørene kjøper inn fra strømprodusentene. Figur 2.8 viser utviklingen i kraftprisene for de fem sonene siden 2003, og viser at det har vært stor variasjon i kraftprisene i perioden, men at prisen i de ulike sonene stort sett er ganske lik i gjennomsnitt over året.
2. Vi har oppjustert råvareprisen på kraft med 5 prosent for å representere sluttbrukerprisen til kundene. Forutsetningen for dette påslaget er avviket mellom råvareprisen hentet fra Nord Pool Spot og gjennomsnittlig sluttbrukerpris hentet fra NVE¹⁶. For

¹⁶ <https://energifaktanorge.no/norsk-energiforsyning/kraftmarkedet/>

årene 2010 til 2016 har vi beregnet dette avviket til 5 prosent.

3. Vi har fordelt kommunene på hvilket prisområde de tilhører basert på informasjon fra NVE med status per juni 2018. Overordnet er det slik at NO1 omfatter kommunene i Østfold, Akershus, Oslo, Hedmark, Oppland og store deler av Buskerud. NO2 omfatter i hovedsak Vestfold, Telemark, Aust- og Vest-Agder, Rogaland og halve Hordaland. NO5 omfatter resten av Hordaland, deler av Sogn og Fjordane og noe av Buskerud. NO3 omfatter i hovedsak store deler av Sogn og Fjordane, Møre og Romsdal og Trøndelag. NO4 omfatter i all hovedsak alle kommunene i Nordland, Troms og Finnmark.¹⁷
4. Vi multipliserer gjennomsnittlig årlig kraftpris i hver kommune med gjennomsnittlig energiforbruk per år.

Figur 2.8
Gjennomsnittlig årlig kraftpris fra 2003-2017. Kroner per kWh



Kilde: Nord Pool Group

¹⁷ Prisområdene blir satt med bakgrunn i kapasitet i strømmettet, og områdene følger dermed ikke kommune- eller fylkesgrenser. Oversikten vi har

Nettleie

Det neste leddet i elektrisitetskostnadene, er nettleie. Nettleien blir fastsatt av de regionale nettselskapene basert på en inntektsramme og andre regler fastsatt av NVE. Nettleien som husholdningene står ovenfor skal reflektere kostnadene ved å transportere strømmen fram til sluttbrukeren.

Nettleien betales til netteier i det område man bor i og består av et fastledd og et variabelt ledd, hvor sistnevnte varierer med strømforbruket. Nettleien kan variere både på tvers av kommuner, men også innad i kommuner ettersom det kan være flere netteiere i samme kommune.

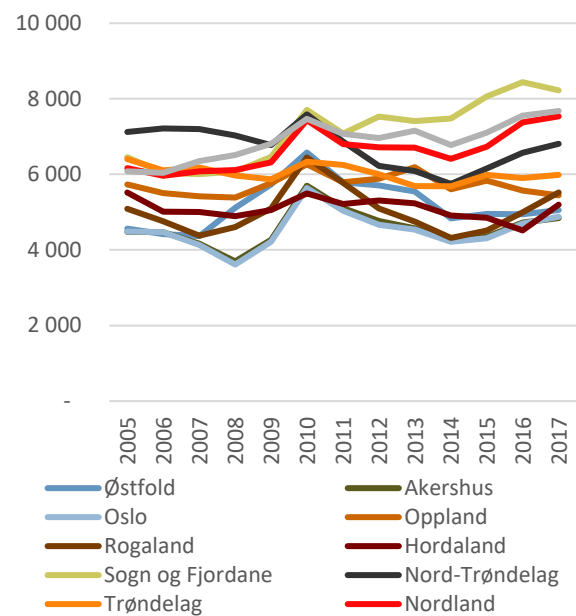
Vi har basert beregningene av nettleie på statistikk på fylkesnivå fra NVE. NVE publiserer årlig data for beregnet nettleie for husholdninger på fylkesnivå (både fastledd og variabelt ledd), der nettleien er et veid gjennomsnitt av netteierne i fylket.

Basert på disse dataene har vi beregnet nettleien for en gjennomsnittlig enebolig på 120 kvadratmeter. Årlig nettleiekostnad varierer betydelig mellom fylker, se Figur 2.8 hvor vi har gjengitt årlig nettleiekostnad for utvalgte fylker. Basert på våre forutsetninger var nettleien i 2017 lavest i Akershus med 4 845 kroner, og høyest i Sogn og Fjordane med 8 222 kroner.

basert oss på har tilegnet kommuner til prisområdene etter hvor stor andel av kommunens husholdninger som tilhører det aktuelle prisområdet.

Figur 2.9

Årlig nettleie for en gjennomsnittlig husholdning med enebolig på 120 kvm. Kroner, ekskludert mva og forbruksavgift



Kilde: NVE

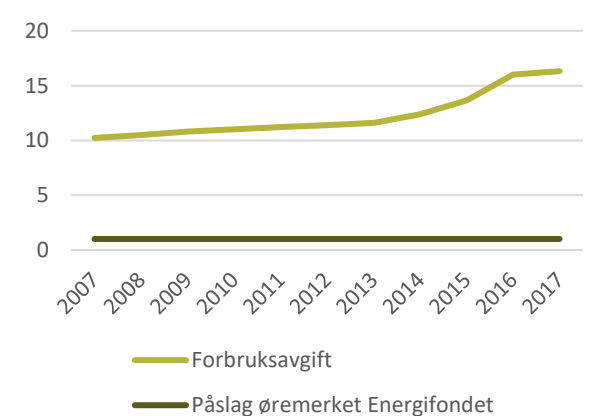
Forbruksavgift, enova-avgift og merverdiavgift

I tillegg kommer forbruksavgift, merverdiavgift og et påslag som er øremerket Energifondet (Enova). De nevnte avgiftene er regionalt betinget ettersom Nordland, Troms og Finnmark er unntatt merverdiavgiften på 25 prosent, og i Finnmark og Nord-Troms¹⁸ betales det heller ikke forbruksavgift.

Som vi ser fra Figur 2.10 har forbruksavgiften økt jevnt de siste ti årene, fra 10,5 øre/kWh i 2007 til 16,32 øre/kWh i 2017. Påslaget som er øremerket Energifondet (Enova-avgiften) har i perioden vært fast på 1 øre/kWh.

Figur 2.10

Forbruksavgift og påslag øremerket Energifondet. Øre/kWh



Kilde: NVE og Statsbudsjettet

Elsertifikater

Elsertifikatordningen ble startet opp i Norge i 2012. Ordningen er en markedsbasert støtteordning som skal bidra til å øke produksjon av fornybar elektrisitet i Norge og Sverige. Samlet mål for ny fornybar elektrisitetsproduksjon i det felles elsertifikatmarkedet er 28,4 TWh i 2020. Av dette har Norge forpliktet seg til å finansiere 13,2 TWh, mens Sverige finansierer 15,2 TWh.

Prisen på elsertifikater er markedsbasert, og systemet fungerer slik at produsenter av fornybar elektrisitet får tildelt ett elsertifikat per megawattime (MWh) elektrisitet de produserer. Det skapes en etterspørsel etter elsertifikater gjennom at alle leverandører av elektrisitet er pålagt å kjøpe elsertifikater for en bestemt andel av sitt elektrisitetsforbruk. Denne andelen (elsertifikatkvoten) økes gradvis hvert år til 2020 før den reduseres mot 2035, og ordningen avsluttes i 2036.

¹⁸ I Troms gjelder dette Karlsøy, Kvænangen, Kåfjord, Lyngen, Nordreisa, Skjervøy og Storfjord.

Prisen på elsertifikater har økt gradvis fra den ble innført. I 2012 var gjennomsnittlig sluttbrukerpris på 0,5 øre/kWh ekskludert merverdiavgift. Dette hadde økt til 2,6 øre/kWh i 2017.

Samlede energikostnader

Basert på forutsetninger og statistikk dokumentert ovenfor har vi beregnet årlige energikostnader for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter.

Denne beregningen viser at samlede energikostnader har variert mye fra år til år siden 2010. Høyest var energikostnadene i 2010 før de falt med 32 prosent til 2012. I perioden 2012 til 2015 viser beregningen våre at energikostnadene for en gjennomsnittlig enebolig lå på om lag 15-18 000 kroner, før de har økt til om lag 18 763 kroner i 2017. Svingningene i energikostnadene gjenspeiler i stor grad utviklingen i kraftpriser. Disse varierer mye fra år til år avhengig av nedbørsmengder og temperaturnivåer.

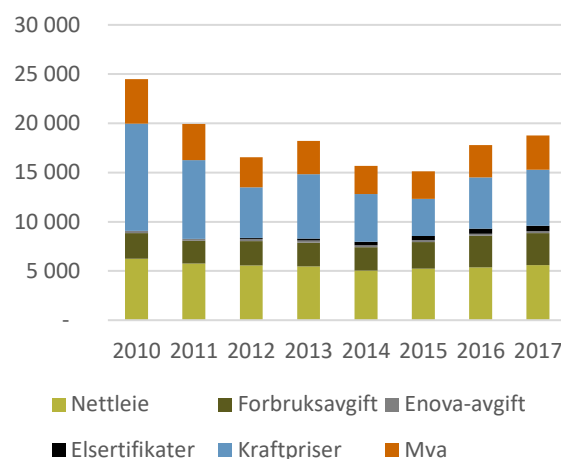
Fra 2010 til 2017 har de samlede energikostnadene falt med 23 prosent, mens endringen fra 2016 til 2017 har vært en økning på 6 prosent. Når vi ser på hver enkelt komponent blir forskjellen i utviklingen mer tydelig. Mellom 2010 og 2017 falt kraftprisene med 48 prosent, mens forbruksavgiften har økt med 26 prosent. I samme periode har nettleien falt med 10 prosent. Elsertifikater eksisterte ikke i 2010, men ble først faset inn i 2012.

En viktig forklaringsfaktor bak nedgangen siden 2010 er et betydelig lavere energiforbruk for en gjennomsnittlig husholdning i 2017 sammenlignet med toppåret 2010. Det høye energiforbruket i 2010 skyldes særlig en kaldere vinter en normalt.

Merverdiavgiften er en funksjon av de andre kostnadskomponentene, og følger således samme utviklingen som summen av disse.

Figur 2.11

Gjennomsnittlig årlige energikostnader for en husholdning med enebolig på 120 kvm. Kroner



Kilde: Nord Pool, NVE og Statsbudsjettet, bearbeidet av SØA

Tabell 2.2

Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med enebolig på 120 kvm. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2016

	2017	Endring fra	
		2010-2017	2016-2017
Nettleie	5 591	-10 %	4 %
Forbruksavgift	3 263	26 %	1 %
Enova-avgift	204	-15 %	-1 %
Elsertifikater	521	-	2 %
Kraftpriser	5 716	-48 %	10 %
Mva	3 468	-23 %	6 %
Samlet	18 763	-23 %	6 %

Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

2.4 Rentekostnader¹⁹

Rentekostnadene utgjør en stor del av bokostnadene for et stort antall husholdninger. I tillegg til en stor andel selveiere, har boligeierne i Norge svært høy belåningsgrad. Gjeldsveksten har lenge vært og er fortsatt svært høy. Den høye gjelden gjør norske husholdninger følsomme for en renteoppgang. Etter en lang periode med historisk lave renter venter mange nå at renteoppgangen nærmer seg, kanskje allerede høsten 2018. Rentekostnadene er kanskje den komponenten i bokostnadsindeksen som kan skape de største endringene på kort tid.

Rentekostnaden ved å eie en bolig er først og fremst avhengig av to forhold, nivået på renta og hvor mye gjeld husholdningen har. Videre er det flere under-elementer som påvirker disse to størrelsene, blant annet nivået på rentefradraget og boligprisene.

Vi har beregnet rentekostnadene for en gjennomsnittlig husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter i tre seg:

- Beregnet gjennomsnittlig boligpris for en 120 kvm enebolig i alle landets kommuner.
- Anslått gjennomsnittlig gjeldsnivå i forhold til boligverdien
- Gjennomsnittlig årlig rentenivå (fratrullet rentefradrag)

¹⁹ Vi ser her kun på rentekostnadene ved lånet og ikke avdrag. Sistnevnte er nedbetaling på lånet og dermed å betrakte som sparing.

²⁰ Vi har basert oss på statistikk fra tabell 06035 Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger (K)

²¹ Det er en rekke av de mindre kommunene i datasettet som har mangelfulle data. Dette er små kommuner der antall omsetninger har vært under 10 enheter og dermed for lite til å publisere tall. For kommuner som mangler tall, har vi lagt til grunn kvadratmeterpris for gjennomsnittet av kommuner med samme sentralitet. Sentralitetsindeksen er en kode med en verdi

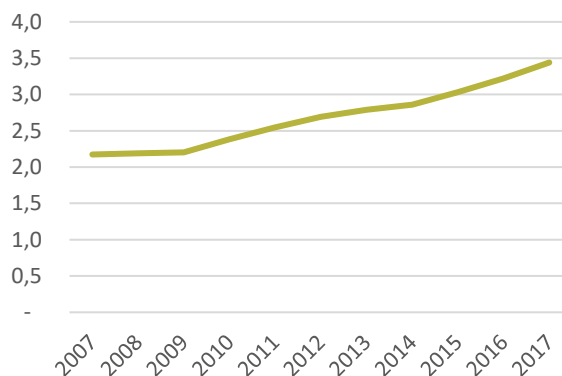
Boligpriser for en enebolig på 120 kvadratmeter

Første steg er å beregne gjennomsnittlig kvadratmeterpris for en enebolig på 120 kvadratmeter i alle landets kommuner. Her har vi basert oss på statistikk over boligpriser for selveierboliger fra SSB²⁰. Denne statistikken viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris for eneboliger omsatt i alle landets kommuner²¹, og tallene strekker seg fra 2002 til 2017.

Vi har videre multiplisert denne kvadratmeterprisen med 120 for å anslå boligprisen for en standard enebolig²².

Figur 2.12

Gjennomsnittlig boligpris for 120 kvm enebolig. Vektet gjennomsnitt i landet. I millioner kroner



Kilde: SSB og bearbeidet av SØA

Gjennomsnittlig gjeldsnivå

De fleste boligkjøp er finansiert gjennom både lån fra banken og egenkapital fra egen sparing. Lånet fra banken innebærer at husholdningene må betale renter. Egenkapitalen som skytes inn har også en

for hver kommune, som gir et mål for kommunens sentralitet. Det vil si at en kommune som har sentralitet 6 (lavest sentralitet) får tilegnet boligpris som gjennomsnittet for alle kommuner med sentralitet 6.

²² Dette er en noe forenklet tilnærming ettersom kvadratmeterprisen gjerne er knyttet til boligstørrelsen direkte. Det er ofte slik at små boliger har høyere kvadratmeterpris enn store boliger. Vi har tatt hensyn til noe av dette ettersom vi kun ser på statistikk for enebolig, men kvadratmeterprisen benyttet her er trolig noe lav for en 120 kvm bolig.

alternativ anvendelse, for eksempel sparing i aksjer, fond eller bankinnskudd.

Den offentlige statistikken over sammenhengen mellom husholdningers gjeld og boligformue er mangelfull. Dette knytter seg spesielt til at det er begrenset statistikk over husholdningers boligformue til markedsverdi. Det finnes imidlertid noe statistikk over dette i SSB, og Norges Bank har gjennomført flere analyser på temaet. Vi har tatt utgangspunkt i disse kildene.

SSBs formuesregnskap for husholdninger har både tall for gjeld og beregnet markedsverdi for primærboliger. Dersom vi benytter disse tallene, finner vi at forholdet mellom gjeld (fratrasket studiegjeld) og markedsverdi på primærboliger har ligget relativt stabilt på 40-42 prosent i perioden 2010-2016.

Det er imidlertid noen utfordringer med å bruke disse tallene direkte. For det første er tallene for markedsverdi på primærboligen estimert og ikke faktisk markedsverdi. For det andre inneholdt gjeldsbegrepet all gjeld, og ikke kun gjeld som knytter seg til boligen. Dette gjør at det er knyttet usikkerhet til nivået på de to tallene. Isolert trekker sistnevnte i retning av at vi overvurderer gjeldsgraden knyttet til bolig.

Videre, og kanskje viktigere, er det at antall husholdninger som i undersøkelsen har oppgitt å ha gjeld (85 prosent) er betydelig høyere enn antall husholdninger som har oppgitt en boligverdi på sin primærbolig (69 prosent). Dersom vi antar at husholdninger som eier bolig i snitt har høyere gjeld enn de som ikke eier bolig, innebærer dette at tallene fra SSB undervurderer gjeldsgraden i forhold til boligverdien.

Norges Bank har i flere forskningsrapporter sett nærmere på forholdet mellom gjeld og boligformue blant norske husholdninger. I disse rapportene er det blant annet benyttet mer oppdaterte tall for markedsverdi for boliger²³. I Lindquist mfl. (2017)²⁴ ser forfatterne nærmere på forholdet mellom gjeldsnivå og boligformue for ulike husholdningstyper²⁵.

I Tabell 2.3 oppsummerer vi noen av tallene fra innledningen av studien som vi finner relevant til vårt formål. Tabellen viser blant annet antall husholdninger som er med i undersøkelsen, mediantall for gjeld og boligformue for de ulike husholdningstypene.

Tabell 2.3

Oversikt over median gjeld og boligformue for ulike husholdningsgrupper i 2015. I 1000 personer (husholdninger) og 1000 kroner (gjeld og boligformue)

	Husholdninger	Gjeld	Boligformue
Førstegangskjøpere	25	2189	2230
Andre boligkjøpere	62	2623	3007
Sekundærboligeiere	53	2559	4644
Yngre boligeiere	435	2049	1993
Eldre boligeiere	544	1196	2324
Pensjonister	341	126	2275
Leietakere	596	79	-

Kilde: Lindquist m.fl (2017)

Dersom vi beregner et vektet gjennomsnitt for husholdningene i kategorien førstegangskjøpere, andre boligkjøpere, yngre boligeiere, eldre boligeiere og pensjonister, finner vi et forhold mellom gjeld og boligformue på i gjennomsnitt 57 prosent i 2015.

Dette er altså klart høyere enn de aggregerte tallene for gjeld og boligformue fra SSB. Vi har valgt å basere oss på tallgrunnlaget fra Lindquist mfl. (2017)

²³ Benytter tall fra Kartverket med tinglysningstall for nylig omsatte boliger.

²⁴ Lindquist, K.G., Solheim, H. og Vatne, B.H. (2017): Husholdningenes gjeld og koplinger til boligmarkedet. Konsekvenser for finansiell stabilitet. Norges Bank – Aktuell kommentar nr.7 -2017.

²⁵ Førstegangskjøpere, andre boligkjøpere, sekundærboligkjøpere, yngre boligeiere, eldre boligeiere, pensjonister og leietakere.

ettersom denne er mer rettet mot husholdninger som eier egen bolig²⁶.

I beregningen av gjeldsnivået til en gjennomsnittlig husholdning har vi koblet gjeldsgraden til boligprisnivået i kommunen. For en husholdning som kjøper bolig i det angitte året, er denne koblingen sterk. For husholdninger som bor i den samme boligen i mange år (uten å bytte bolig) er denne koblingen løsere. Samtidig vil for eksempel økende boligpriser muliggjøre høyere gjeldsopptak basert på boligens nye, høyere verdi. Ved et boligprisfall vil derimot husholdningene ha dårligere muligheter til å tilpasse gjeldsnivået til boligverdien til egen bolig. På kort sikt vil et boligprisfall innebære at gjeldsnivået som andel av boligformue øker, og kan i ytterste fall også overstige boligens verdi.

For å ta hensyn til at gjeldsgraden varierer har vi tatt utgangspunkt i formuesregnskapet for husholdninger fra SSB. Denne statistikken viser at forholdet mellom gjeld (fratrullet studiegjeld) og markedsverdi på primærboliger har vært relativt stabilt fra 2010-2016, men at forholdet har sunket noe de siste årene. Først og fremst som følge av at veksten i boligformuen (markedsverdi på primærbosted) har økt mer enn gjelden for en gjennomsnittlig husholdning²⁷.

Rentenivå

Rentebetingelsene som husholdningene oppnår hos sine banker varierer både med alderen til lånetaker (mange banker opererer for eksempel med egne boliglån for unge) og med husholdningens

økonomi. I utarbeidelse av gjennomsnittlig rentenivå har vi derfor lagt til grunn tall fra SSB for gjennomsnittlig utlånsrente på lån med pant i bolig.²⁸

Vi har videre lagt til grunn husholdningenes rentefradrag. Satsen for rentefradraget ble redusert fra 28 prosent i 2013 til 24 prosent i 2017 og videre til 23 prosent i 2018.

Figur 2.13

Utlånsrente, totale utlån med pant i bolig. Prosent



Kilde: SSB

Gjennomsnittlig rentekostnad

Basert på forutsetninger og statistikk dokumentert ovenfor har vi beregnet årlige rentekostnader for enebolig på 120 kvadratmeter til om lag 39 086 kroner i 2017.

Det er stor variasjon mellom kommunene, hvor Oslo skiller seg ut på topp, med en gjennomsnittlig rentekostnad på 78 419 kroner i 2017, mens flere kommuner har rentekostnader på under 20 000 kroner per år.

²⁶ Dersom vi inkluderer sekundærboligeiere og leietakere i snittet, finner vi et vektet gjennomsnitt på 44 prosent.

²⁷ Teknisk har vi benyttet nivået med en gjeldsgrad på 57 prosent av boligformuen gjelde for en gjennomsnittlig husholdning i 2015 (beregnet basert på Lindquist m.fl. (2017), og justert denne med utviklingen i gjennomsnittlig gjeld (fratrullet studiegjeld) som andel av boligformue fra SSBs

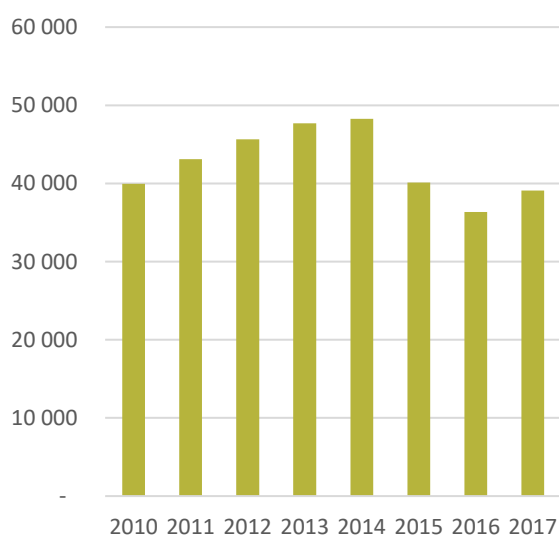
formuesregnskap for perioden 2010 til 2016. Ettersom statistikken for 2017 ikke er publisert enda, har vi lagt til grunn samme gjeldsgrad i 2017 som året før. Dette innebærer at tallene for rentekostnad kan revideres når denne statistikken publiseres.

²⁸ Fra tabell 07200 Renter på utestående utlån, etter långiver, utlånstype og sektor.

Det er i hovedsak to størrelser som påvirker utviklingen i rentekostnadene over tid, rentenivået og gjeldsnivået. I perioden 2010 til 2014 lå bankenes utlånsrenter rundt 4 prosent, men har falt de siste årene. Denne utviklingen har isolert sett trukket mot lavere rentebelastning for husholdningene.

Den andre komponenten som påvirker rentekostnadene er gjeldsnivået. I beregningene våre har vi koblet gjeldsnivået til boligprisene for å anslå utviklingen i denne variabelen. Fra Figur 2.12 ser vi at boligprisene på eneboliger har økt jevnt og trutt gjennom hele perioden, og er årsaken til at rentekostnadene har økt fra 2016 til 2017 selv med uendret rentenivå.

Figur 2.14
Gjennomsnittlig årlig rentekostnad for en enebolig på 120. Kroner



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbeidet av SØA

²⁹ Spørsmålet som er stilt er: «Hvor mye betaler (du/dere) i forsikringspremie hvert år for boligforsikring? (Innboforsikring regnes ikke med). SSB har trukket fra alle respondentene som har svart at beløpet inkluderer annen forsikring enn boligforsikring.

2.5 Forsikring

Det er to type forsikringer for bolig. Husforsikring, også kalt villaforsikring eller boligforsikring, dekker selve bygningen utvendig og innvendig. En husforsikring dekker vanligvis bygningskasko ved uforutsette skader på huset (f. eks brann), skade på hage og tomt, naturskader og vannlednings- og innbruddsskade og skader på for eksempel garasje og påbygg eller lignende. Den andre typen er innboforsikring og dekker alt av løst inventar og eiendeler som hører til boligen.

Leverandørene av husforsikring tilbyr ulike kombinasjoner av forsikringer, både hvilke typer skader den dekker og for hvilke beløpsgrenser den erstatter. Prisen på en forsikring varierer mellom ulike leverandører, og påvirkes blant annet av om huset er bygd av tre eller mur, alder på eier, hvor i landet man bor, avslag dersom man har andre forsikringer hos leverandøren, om du har alarm, størrelse på egenandel og størrelsen på boligen.

Det er begrenset med offentlig statistikk som viser utviklingen i forsikringspremier for husholdningene. Tallene i denne analysen er derfor basert på et eget uttrekk gjort av SSB fra Levekårsundersøkelsen, EU-SILC, som gjennomføres årlig.

Tallene fra denne undersøkelsen²⁹ viser at en gjennomsnittlig husholdning på 120 kvadratmeter³⁰ i gjennomsnitt betalte 5 825 kroner for husforsikring i 2017. Dette er en økning på 18 prosent siden 2010.

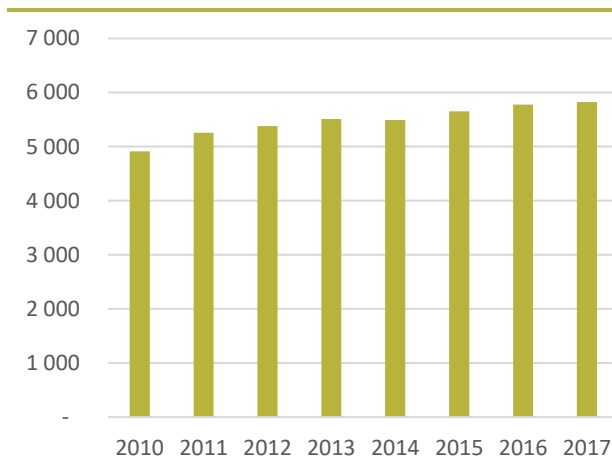
Svarene fra spørreundersøkelsen tyder på at det er lite geografisk variasjon i den årlige summen som

³⁰ I spørreundersøkelsen har vi fått svar for gruppen eneboliger (N=1551 i 2017) for årene 2010-2017. For 2017 har vi også fått oppgitt svarene fordelt på eneboligens størrelse. Denne oversikten viser at enebolig mellom 110-139 kvm i har noe lavere (6 prosent) utgifter til forsikring en gjennomsnittet. Vi har derfor justert ned svarene for enebolig med 6 prosent som en tilnærming for hva en enebolig på 120 kvadratmeter vil betale.

betales til husforsikring. Vi har derfor valgt å ikke justere dette geografisk.

Vi har videre valgt å utelate innboforsikring fra beregningen. Årsaken til dette er at det ikke er inkludert i tallene fra SSB, og etter vår kjennskap eksisterer det ikke tidsserier på utvikling i prisen på innboforsikring. Premien på innboforsikring er normalt betydelig lavere enn på husforsikringen.

Figur 2.15
Gjennomsnittlig årlig kostnad til husforsikring.
Kroner



Kilde: SSB

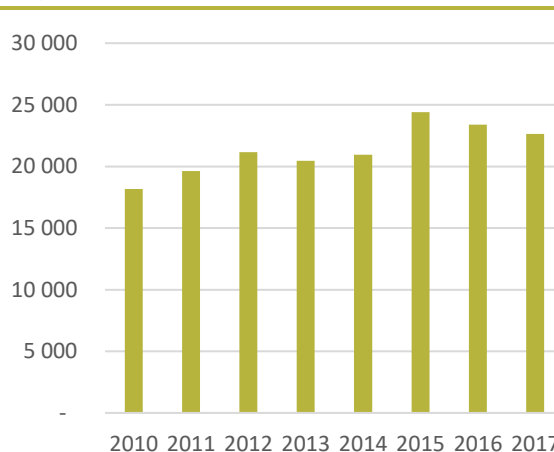
2.6 Vedlikeholdskostnader

Det siste elementet vi har inkludert i bokostnadsindeksen er kostnader til vedlikehold av egen bolig. Tilsvarende som for husforsikring har vi basert tallgrunnlaget vårt på tall fra SSB og Levekårsundersøkelsen, EU-SILC.

Formålet med denne variabelen i SSBs spørreundersøkelse er å kun fange opp vedlikehold, reparasjoner og oppussing som «do not change the dwelling's performance, capacity or expected service life»³¹. I spørreundersøkelsen har man ivaretatt dette kravet ved å spesifisere at nybygg og tilbygg ikke skal inkluderes, samt at oppgradering av boligen på mer enn 300 000 kroner utelates fra oppsummeringen. Dette gjøres for å forsøke å kontrollere for større oppussinger som gir en direkte oppgradering av boligens standard utover det å vedlikeholde den.

Tallene fra denne undersøkelsen³² viser at en gjennomsnittlig husholdning på 120 kvadratmeter³³ hadde vedlikeholdskostnader på i gjennomsnitt 22 644 kroner i 2017, og dette er en økning på 25 prosent fra 2010.

Figur 2.16
Gjennomsnittlig årlig kostnad til vedlikehold av bolig. Kroner



Kilde: SSB

³¹ Internasjonale krav i EU-SILC.

³² Spørsmålet som er stilt er: «Har [du/dere] i løpet av de siste 12 månedene hatt utgifter til vedlikehold, reparasjoner eller oppussing av boligen? Tar ikke med utgifter til nybygging eller tilbygging.

³³ I spørreundersøkelsen har vi fått svar for gruppen eneboliger (N=3095 i 2017) for årene 2010-2017. For 2017 har vi også fått oppgitt svarene fordelt på eneboligens størrelse. Denne oversikten viser at enebolig mellom 110-139 kvm i har lavere (21 prosent) vedlikeholdskostnader enn gjennomsnittet. Vi har derfor justert ned svarene for enebolig med 21 prosent som en tilnærming for en enebolig på 120 kvadratmeter.

3 Bokostnadsindeksen – Resultater

I dette kapittelet oppsummerer vi interessante resultater fra bokostnadsindeksen.

3.1 Bokostnadsindeksen

Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2017 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energikostnader, rentekostnader, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 100 487 kroner for en husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

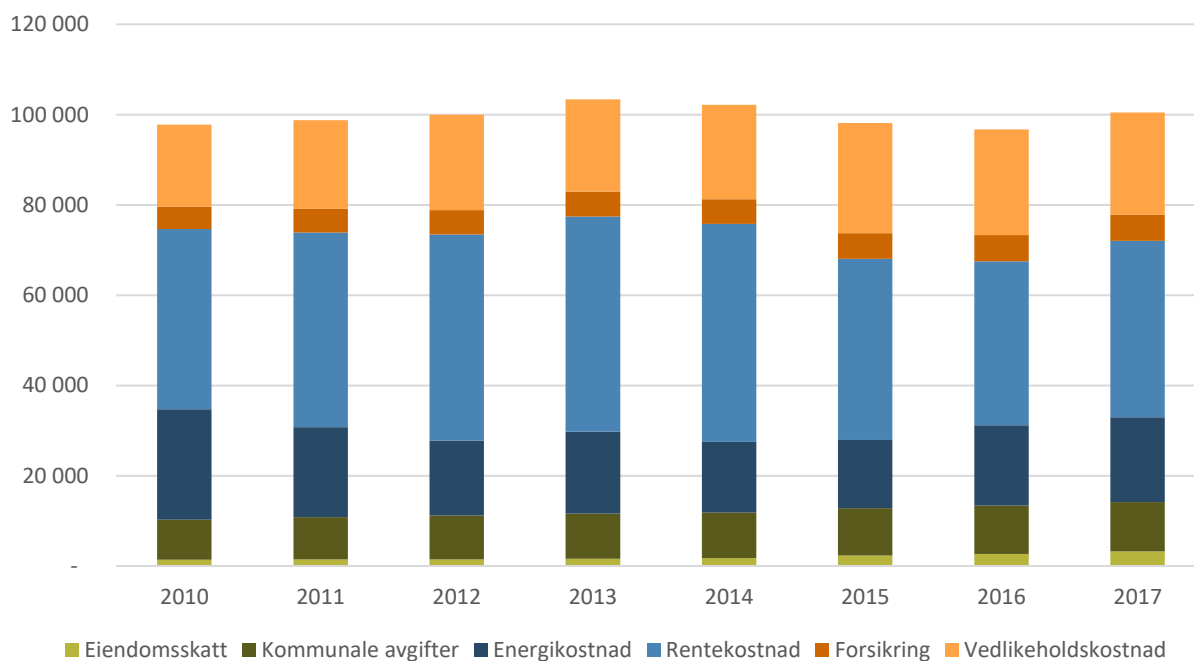
Den største utgiftskomponenten i 2017 var rentekostnader (39 prosent), deretter fulgte vedlikeholdskostnader (23 prosent) og energikostnader (19 prosent). Mens kommunale avgifter i gjennomsnitt utgjør 11 prosent av de årlige bokostnadene, utgjør

forsikring og eiendomsskatt henholdsvis 6 og 3 prosent.

Over hele perioden fra 2010 til 2017 har bokostnadene økt med 3 prosent. Det har imidlertid vært betydelig variasjon gjennom perioden. Fra 2010 til 2013 økte bokostnadene med 6 prosent. Årsaken til dette var først og fremst økte rentekostnader som følge av økt gjeld.

Fra 2013 til 2016 falt de samlede bokostnadene med 6 prosent, drevet av en nedgang i rentene. Det siste året har bokostnadene igjen økt, og fra 2016 til 2017 finner vi at de samlede bokostnadene har økt med 4 prosent. Alle kostnadselementene, unntatt vedlikeholdskostnader bidrar til økningen dette året.

Figur 3.1
Bokostnadsindeksen – utvikling over tid. Kroner



Kilde: SØA

Tabell 3.1

Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2016

	2017	Endring fra	
		2010-2017	2016-2017
Eiendomsskatt	3 199	136 %	21 %
Kommunale avgifter	10 972	23 %	2 %
Energikostnader	18 763	-23 %	6 %
Rentekostnader	39 086	-2 %	8 %
Forsikring	5 825	18 %	1 %
Vedlikehold	22 644	25 %	-3 %
Samlet	100 487	3 %	4 %

Kilde: SØA

3.1.1 Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer

De seks hovedkategoriene av bokostnader har hatt ulik utvikling gjennom de åtte årene vi har studert. Dette skyldes dels at prisene eller kostnadene bestemmes i forskjellige markeder (kraftmarkedet, rentemarkedet, osv.). Samtidig er det flere av kostnadselementene som er myndighetsbestemt og utviklingen er dermed knyttet til den generelle kostnadsveksten i leveransene av ulike offentlige tjenester.

For å få bedre innsikt i dette har vi kategorisert bokostnadene etter hvilke kostnadselementer som er markedsbestemte og hvilke som er myndighetsbestemte. Skillet mellom hvilke kostnader som er markeds- og myndighetsbestemte er ikke helt rett fram. I de fleste av markedene er myndighetene involvert i større eller mindre grad.

Vi har kategorisert vedlikeholdskostnader, forsikring og rentekostnader som markedsbestemte, mens vi

har kategorisert eiendomsskatt og kommunale avgifter som myndighetsbestemte. Det siste kostnadselementet, energikostnader, har vi splittet opp i både markeds- og myndighetsbestemt.

Både vedlikeholdskostnader og prisen på forsikring bestemmes i private markeder. Når det gjelder rentekostnadene er betingelsene i markedet satt av en offentlig aktør, Norges Bank, mens det er konkurranse mellom private banker om å tilby husholdningene de beste rentebetingelsene. Selv om Norges Bank bestemmer styringsrenten, er denne satt med bakgrunn i den generelle økonomiske utviklingen, arbeidsmarkedet, boligmarkedet, valutamarkeket og så videre.

Nivået på både kommunale avgifter og eiendomsskatt er bestemt av kommunene for å kunne tilby befolkningen kommunale tjenester som de har krav på. Kommunale avgifter er knyttet direkte opp mot kostnadene ved å tilby tjenester som renovasjon, feiing, vann og avløp, mens eiendomsskatt ikke er øremerket til et spesielt formål, men går inn i de generelle inntektene til kommunene.

Energikostnadene består av både markeds- og myndighetsbestemte underelementer. Vi har kategorisert utviklingen i kraftpriser (inkl. mva) og nettleie (inkl. mva) som markedsbestemt, og forbruksavgift (inkl. mva), elsertifikater (inkl. mva) og «enova-avgiften» som myndighetsbestemt.³⁴

Skillet mellom markeds- og myndighetsstyrt er imidlertid ikke helt rett fram for denne kategorien, spesielt gjelder dette for nettleie og elsertifikater. Ordningen med elsertifikater er et markedsbasert virke-

³⁴ Sluttbrukerkundene (husholdningene) betaler mva på kraftpris, nettleie, forbruksavgift og elsertifikater. Vi har ikke skilt ut mva som egen variabel, men fordelt mva-utgiften til kilden for avgiften, dvs. at mva som betales på

toppen av kraftprisen er lagt til markedsbestemt, mens mva på toppen av forbruksavgift er lagt til myndighetsbestemt.

middel som har til hensikt å stimulere til økte investeringer i ny fornybar kraftproduksjon. Ordningen gjør at produsenter av fornybar elektrisitet får tildelt ett elsertifikat per megawattime (MWh) elektrisitet de produserer. Markedet oppstår ved at myndighetene pålegger strømkundene å kjøpe sertifikater i takt med forbruket sitt. Selv om prisen på elsertifikatene bestemmes i markedet, er betingelsen for dette markedet at myndighetene pålegger en etterspørsel for å subsidiere til mer fornybar energi. Vi har derfor kategorisert elsertifikater som myndighetsbestemt.

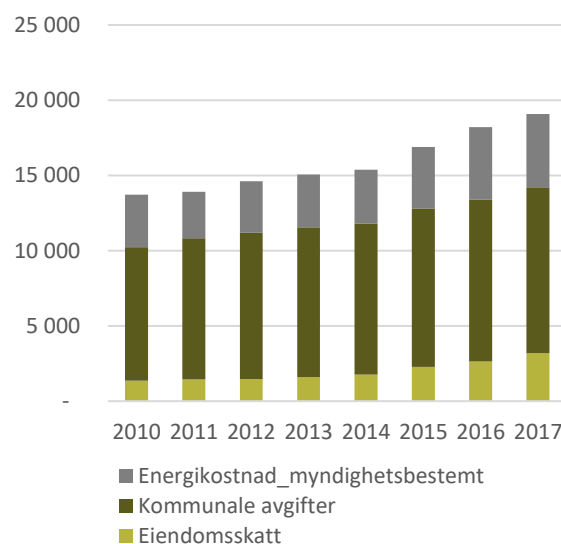
Nettleie har vi kategorisert som markedsbestemt basert på følgende betraktninger. Inntektene fra nettleie reguleres og kontrolleres av myndighetene ved Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), og de fastsetter årlig en tillatt inntekt. Tillatt inntekt skal dekke kostnadene knyttet til å utvikle nettet og holde det ved like, samt gi en rimelig avkastning på investeringene. Forutsetningen er at overføringsnettet driftes, utnyttes og utvikles på en effektiv måte.

Beslutningene om å investere i nytt nett, samt vedlikehold tas ut fra utviklingen i markedsforhold og etterspørselsendringer, for eksempel som følge av befolkningsvekst. Det kan derfor argumenteres for at etterspørselen i markedet er bestemt ut fra markedsforhold og ikke myndighetsbestemt. Strømnettet er imidlertid et naturlig monopol, og det er bakgrunnen for at myndighetene regulerer aktørene.

Myndighetsbestemte kostnader har økt mest

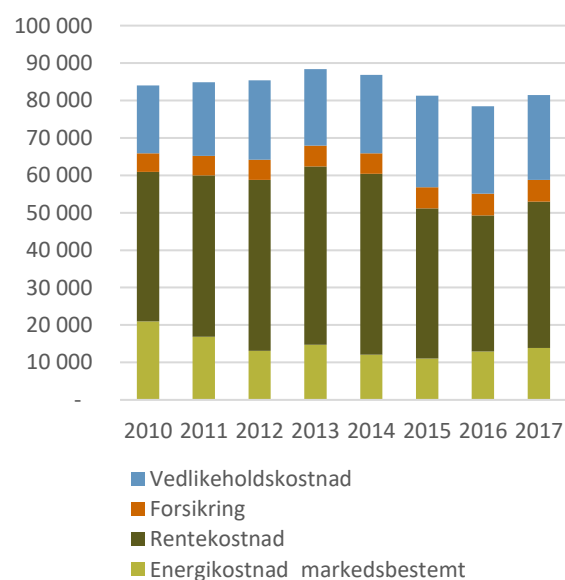
Figur 3.2 og Figur 3.3 viser en tydelig forskjell i utviklingen i markeds- og myndighetsbestemte bokostnader. Mens markedsbestemte bokostnader har svingt mye i perioden, har de myndighetsbestemte bokostnadene økt hele veien. Fra 2010 til 2017 har myndighetsbestemte bokostnader økt med 39 prosent. De markedsbestemte falt med 3 prosent i den samme perioden.

Figur 3.2
Myndighetsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SØA

Figur 3.3
Markedsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SØA

3.1.2 Kommunale forskjeller

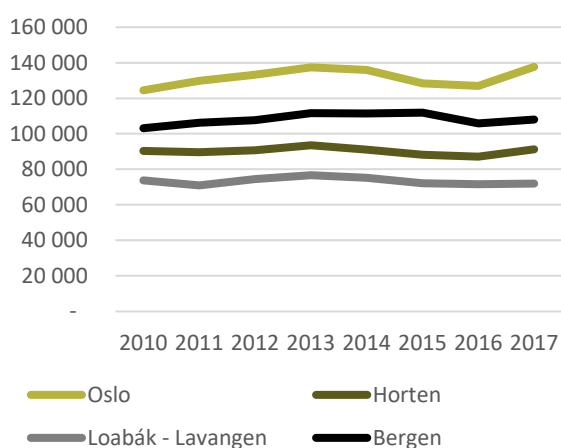
Det er stor variasjon i bokostnadene for husholdninger i forskjellige kommuner. Dette knytter seg blant annet til nivået på kommunale avgifter og om

kommunen har eiendomsskatt eller ikke. Det aller viktigste er imidlertid nivået på boligprisene og dermed hvor store rentekostnader husholdningen må ut med for en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

I Figur 3.4 viser vi utviklingen i samlede bokostnader for et lite utvalg kommuner. Den illustrerer at det kan være betydelige forskjeller både i kostnadsnivå og -utvikling.

I 2017 viser våre beregninger at bokostnadene for enebolig på 120 kvadratmeter var høyest i Oslo med i snitt 137 672 kroner. Lavest i landet lå Lavangen kommune med 72 058 kroner i 2017. I Oslo hadde kostnadene økt med om lag 11 prosent siden 2010. I Lavangen var nivået om lag uforandret etter 7 år. Videre var det en økning på 8 prosent i Oslo fra 2016 til 2017, mens det i Bergen bare var en økning på 2 prosent dette året.

Figur 3.4
Samlede bokostnader for utvalgte kommuner i perioden 2010-2017. Kroner



Kilde: SØA

3.2 Bokostnadene sammenlignet med andre priser i samfunnet

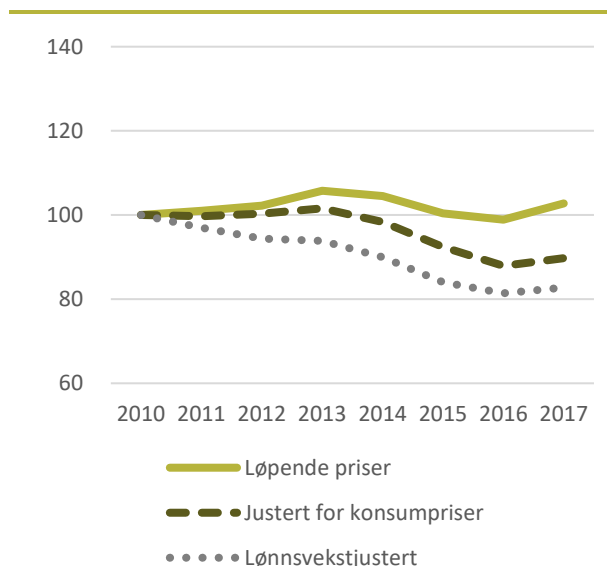
I forrige avsnitt viste vi at samlede bokostnader har økt i perioden 2010 til 2017 for en gjennomsnittlig husholdning. Det er imidlertid interessant å se hvordan bokostnadene har utviklet seg sammenlignet med andre priser i samfunnet.

I dette avsnittet har vi derfor justert utviklingen i bokostnadene med utviklingen i konsumprisene og lønnsvekst i perioden. Det første er interessant for å se hvordan bokostnadene utvikler seg sammenlignet med priser på konsumgoder, mens sistnevnte viser hvordan bokostnadene har utviklet seg sammenlignet med kjøpekraften til husholdningene.

Når vi justerer for utviklingen i konsumprisene og lønnsvekst i perioden, finner vi at samlede bokostnader har falt med henholdsvis 10 og 17 prosent siden 2010. Imidlertid viser beregningene våre at bokostnadene har økt mellom 2016 og 2017, også etter at man tar hensyn til konsumprisvekst og lønnsvekst. Justert for konsumprisvekst var veksten i bokostnader på 2,1 prosent fra 2016 til 2017, mens den var 1,6 prosent justert for lønnsvekst.

Figur 3.5

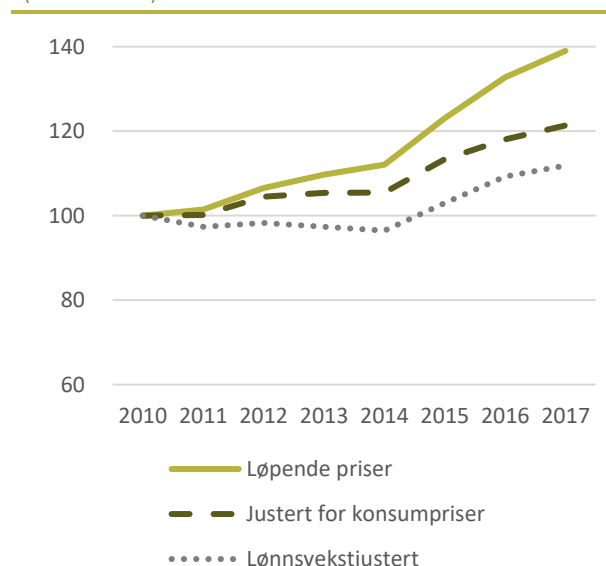
Bokostnadsindeksen – løpende priser, KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



Kilde: SØA

Figur 3.6

Myndighetsbestemte bokostnader – løpende priser, KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



Kilde: SØA

Myndighetsbestemte og markedsbestemte kostnader

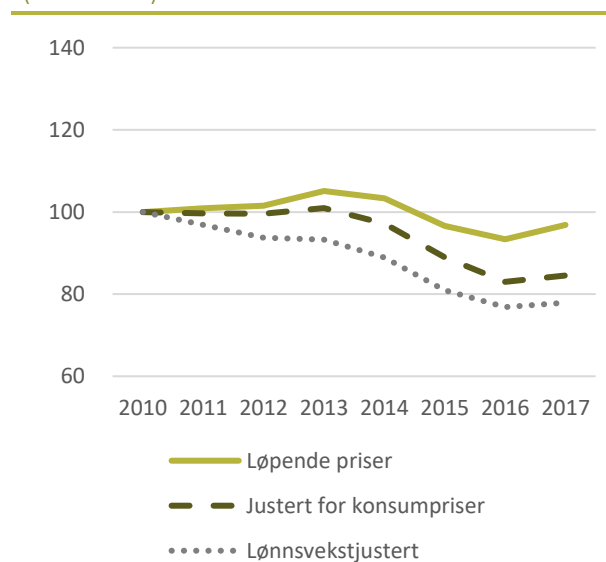
Vi har også sett på utviklingen i markedsbestemte og myndighetsbestemte bokostnader sammenlignet med utviklingen i konsumprisene og lønnsvekst i perioden.

Justert for konsumprisene har de myndighetsbestemte bokostnadene økt med 21 prosent fra 2010 til 2017. Når vi justerer for lønnsvekst i samme periode er det fortsatt en økning, men nå med 12 prosent fra 2010 til 2017.

Markedsbestemte bokostnader har falt med 15 prosent justert for konsumpriser fra 2010 til 2017, og med 22 prosent justert for lønnsvekst. Det har imidlertid vært en økning i begge tilfeller når vi ser på utviklingen fra 2016 til 2017.

Figur 3.7

Markedsbestemte bokostnader – løpende , KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



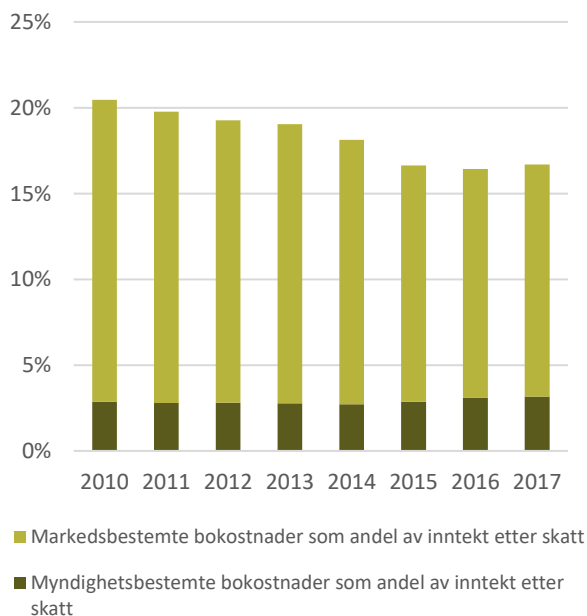
Kilde: SØA

3.2.1 Bokostnader som andel av inntekt

En naturlig forlengelse av å sammenligne utviklingen i bokostnadene med endringer i konsumprisen og i lønnsvekst, er å se på bokostnadene som andel av husholdningenes disponible inntekt.

Figur 3.8 viser at bokostnadene utgjorde drøyt 20 prosent av husholdningenes gjennomsnittlige inntekter³⁵ i 2010. Andelen falt til 16,4 prosent i 2016, men har deretter økt til 16,7 prosent i 2017. Den viktigste bakgrunnen for nedgangen de første årene er høy inntektsvekst blant husholdningene, med i gjennomsnitt 4 prosent lønnsvekst i årene 2010-2013 uten at bokostnadene økte like mye. Siden har lønnsveksten avtatt, til drøye 2 prosent i 2017. Samtidig som lønnsveksten har avtatt, har bokostnadene tatt seg opp fra 2016 til 2017.

Figur 3.8
Bokostnadene som andel av husholdningenes disponible inntekt etter skatt. Prosent



Kilde: SØA

³⁵ Vi har benyttet statistikk fra Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger fra SSB. Inntektene er hentet fra tabell 10678 og gjengitt for «Inntekt etter skatt» for gjennomsnittet av husholdningene.

Vi ser at de markedsbestemte bokostnadene har falt som andel av husholdningenes disponible inntekt, mens det har vært en moderat økning når vi beregner myndighetsbestemte bokostnader som andel av inntekt. Disse har økt fra 2,9 prosent i 2010 til 3,2 prosent i 2017.

3.3 Skiftberegninger

Bokostnadsindeksen gir interessant innsikt i hvordan bokostnadene har utviklet seg i historien. Utarbeidelsen av indeksen gir oss imidlertid også et verktøy for å si noe om hva som skjer dersom noen av variablene som til sammen utgjør bokostnadene endrer seg.

I dette avsnittet har vi gjort flere skiftberegninger. I den første skiftberegningen ser vi på hvor mye bokostnadene øker dersom vi får en renteøkning på ett prosentpoeng. I neste avsnitt ser vi på hvordan samlede bokostnader endres dersom de ulike kostnadselementene øker med 10 prosent. I alle skiftberegningene har vi holdt alle andre variable konstante for å isolere virkningene av den variabelen vi skifter (endrer).

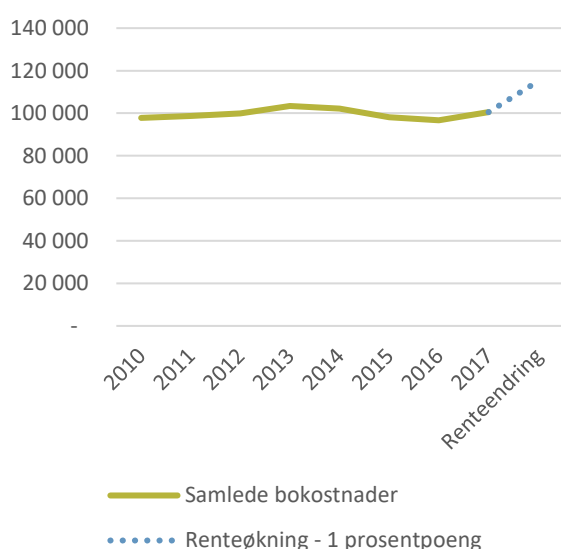
3.3.1 Renteøkning

Skiftberegningene våre viser at en økning i utlånsrenta på ett prosentpoeng isolert sett vil økte bokostnadene med 14 584 kroner i årlige utgifter. Vi har illustrert dette skiftet i Figur 3.9.

Det er viktig å være klar over at denne skiftberegningen ser isolert på en renteendring. Dersom renta endres vil dette i virkeligheten påvirke en rekke andre variabler som inngår i bokostnadene. Blant annet vil dette trolig slå ut i lavere boligpriser som igjen vil redusere boligformuen. Skiftberegningen tar ikke hensyn til slike dynamiske endringer. På

kort sikt kan beregningen treffe relativt godt, men når de dynamiske effektene får spilt seg ut over tid kan de reelle kostnadsendringene avvike mer, blant annet avhengig av konjunkturutviklingen.

Figur 3.9
Endring i bokostnader ved en renteøkning. Kroner



Kilde: SØA

3.3.2 Ti prosent økning i kostnadselementene

I tillegg til renteendringer er det interessant å se hvordan kostnadsøkninger i alle underelementene påvirker de samlede bokostnadene. Vi har derfor gjennomført en skiftberegning der vi ser på endring i bokostnadene som følge av 10 prosent økning i hver av kostnadselementene. Vi har isolert virkningene fra hvert element. På den måten får man også innsikt i hvor mye hvert enkelt kostnadselement betyr for de samlede bokostnadene. Resultatene er oppsummert i Tabell 3.2.

En 10 prosent økning i rentekostnadene³⁶ får størst utslag på bokostnadene. Dette følger av at rentekostnadene utgjør størst andel av samlede bokostnader. En 10 prosent økning i rentekostnadene gir 3,9 prosent økning i samlede bokostnader.

Deretter følger vedlikeholdskostnader, der en 10 prosent økning gir 2,3 prosent høyere samlede bokostnader. Deretter følger energikostnader og kommunale avgifter med henholdsvis 1,9 og 1,1 prosent. Nederst kommer forsikring og eiendomsskatt med henholdsvis 0,6 og 0,3 prosent.

Tabell 3.2
Skiftberegninger – Endring i bokostnadene som følge av 10 prosent økning i kostnadselementene. Prosent

	Impuls	Endring på samlede bokostnader
Eiendomsskatt	10 %	0,3 %
Kommunale avgifter	10 %	1,1 %
Energikostnader	10 %	1,9 %
Rentekostnader	10 %	3,9 %
Forsikring	10 %	0,6 %
Vedlikehold	10 %	2,3 %

Kilde: SØA

³⁶ Fra dagens nivå tilsvarer dette for eksempel en rentøkning på 0,25 prosentpoeng, eller evt en 10 prosent økning i gjeldsnivået.



SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE